

Bauvorhaben im Außenbereich

Rechtsgrundlagen – Zulässigkeitsrahmen –
Steuerung – Verfahren

von

Dr. Hans-Joachim Koppitz

Referatsleiter im Ministerium für
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr
des Landes Brandenburg i. R.

2., überarbeitete Auflage

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutsche Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

1. Auflage 1999
2. Auflage 2004

3 503 08332 4

Alle Rechte vorbehalten
© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co., Berlin 2004
www.ESV.info

Dieses erfüllt die Frankfurter Forderungen
der Deutschen Bibliothek und der Gesellschaft für das Buch
bezüglich der Alterungsbeständigkeit und entspricht sowohl
den strengen Bestimmungen der US Norm Ansi/Niso
Z 39.48-1992 als auch der ISO-Norm 9706

Satz: multitext, Berlin
Druck: Regensberg, Recklinghausen

Vorwort zur 2. Auflage

Die überarbeitete 2. Auflage des Handbuchs „Bauvorhaben im Außenbereich“ berücksichtigt die seit Erscheinen der 1. Auflage erfolgten Rechtsänderungen. Das betrifft insbesondere das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004.

Mit diesem Gesetz wurden für den Außenbereich u. a. so wichtige Neuregelungen/Änderungen vorgenommen, wie die Aktualisierung des Landwirtschaftsbegriffs, zur Steuerung von bestimmten privilegierten Vorhaben, die Einführung eines sachlichen Teilflächennutzungsplans sowie die Möglichkeit, Baugesuche für ein Jahr zurückzustellen, die Privilegierung von Biomasseanlagen, die Einführung einer Rückbauverpflichtung für bestimmte privilegierte Vorhaben als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung sowie die Aktualisierung der Voraussetzungen für Außenbereichssatzungen.

Alle diese und weitere Neuregelungen enthält die 2. Auflage des Handbuchs.

Gleichzeitig wurde die weiterentwickelte Rechtsprechung eingearbeitet.

Damit kann das Werk auch weiterhin ein guter Ratgeber für alle Hilfe und Unterstützung Suchenden sowie für Studenten und weitere interessierte Bürger sein.

Schönow, im August 2004

Dr. Hans-Joachim Koppitz

Vorwort zur 1. Auflage

Der Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung frei bleiben.

Gleichwohl sind in bestimmtem Maße Vorhaben auch im Außenbereich zulässig.

Der Außenbereich ist damit einer der gesetzlichen Zulässigkeitsbereiche, für die das Baugesetzbuch die Voraussetzungen der Zulässigkeit geregelt hat. Das sind der (qualifiziert) beplante Bereich, der Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) sowie eben der Außenbereich.

Je nachdem welcher Bereich vorliegt, sind die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben anders bestimmt.

Das vorliegende Buch beschäftigt sich ausschließlich nur mit dem Außenbereich. Auf die anderen Bereiche wird insofern eingegangen, als es für das Verständnis der Regelungen zum Außenbereich erforderlich erscheint, wie z.B. zur Veränderung von Außenbereichsgebieten zum Innenbereich durch Ergänzungssatzung.

Gerade die Fragen der Schonung des Außenbereichs in Verbindung mit der Zulässigkeit von Vorhaben beinhalten für die Praxis eine Fülle von konkreten Anwendungsproblemen.

Das Handbuch will hierzu Hilfe und Unterstützung geben. Es wendet sich daher vor allem an die Kommunalverwaltungen, die Fachbehörden, die Baugenehmigungsbehörden und die gewählten Mitglieder der Gemeindevertretungen. Es soll aber gleichzeitig dem interessierten Bürger Auskunft darüber geben, welche Rolle der Außenbereich im Baugeschehen nach dem Baugesetzbuch hat und wie dementsprechend Bauvorhaben im Außenbereich nach den Regeln des Baugesetzbuches zu beurteilen sind.

Potsdam, im Juni 1999

Dr. Hans-Joachim Koppitz

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
Vorwort	5	
Abkürzungsverzeichnis	11	
1. Der Begriff des Außenbereichs	15	1 – 2
2. Die Abgrenzung des Außenbereiches zu den anderen planungsrechtlichen Gebietskategorien	19	3 – 60
2.1 Die Abgrenzung von Außenbereich und beplantem Bereich	19	3 – 5
2.2 Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich	22	6 – 24
2.2.1 Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil.	22	6
2.2.1.1 Der Ortsteil	22	7
2.2.1.1.1 Das „Gewicht“ der Bebauung	23	8
2.2.1.1.2 Die „organische Siedlungsstruktur“	23	9
2.2.1.2 Der Bebauungszusammenhang	25	10
2.2.1.2.1 Die Baulücke	25	11
2.2.1.2.2 Die Bebauung	26	12 – 21
2.2.1.2.3 Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich	31	22 – 24
2.3 Feststellung der Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich durch Satzung	32	25 – 26
2.4 Die Erweiterung des Innenbereichs durch Satzung	34	26a– 60
2.4.1 Gemeinsame allgemeine Voraussetzungen ..	34	26b– 35
2.4.2 Die Entwicklungssatzung	40	36 – 52
2.4.2.1 Spezielle Anforderungen	40	36 – 39
2.4.2.2 Ergänzende Festsetzungen	42	40 – 41
2.4.2.3 Nachrichtliche Übernahmen	44	42 – 43
2.4.2.4 Das Verfahren	44	44 – 52
2.4.3 Die Ergänzungssatzung	50	53 – 60
2.4.3.1 Inhalt/Gegenstand	50	53 – 54
2.4.3.2 Spezielle Anforderungen	51	55 – 59
2.4.3.3 Das Verfahren	53	60

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
3.	Vorhaben im Außenbereich	55	61 –189
3.1	Allgemeine Übersicht	55	61
3.2	Privilegierte Vorhaben	55	62– 97
3.2.1	Die Privilegierung	55	62– 64
3.2.2	Das einem land- oder forstwirtschaftlichem Betrieb dienende Vorhaben	57	65– 79
3.2.2.1	Der land- und forstwirtschaftliche Betrieb ..	57	66– 73
3.2.2.1.1	Die Land- und Forstwirtschaft	57	66– 71
3.2.2.1.2	Der Betrieb.	60	72– 73
3.2.2.2	Der Begriff des Dienens	62	74– 78
3.2.2.3	Der untergeordnete Teil der Betriebsfläche.	66	79
3.2.3	Das einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienende Vorhaben	67	80
3.2.4	Der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Vorhaben	68	81– 85
3.2.5	Der ortsgebundene gewerbliche Betrieb	70	86– 90
3.2.6	Vorhaben, die nur im Außenbereich aus- geführt werden sollen	72	91– 94
3.2.7	Vorhaben zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasser- energie	74	95
3.2.8	Vorhaben der energetischen Nutzung von Biomasse	74	96
3.2.9	Kerntechnische Vorhaben	76	97
3.3	Zulässigkeit privilegierter Vorhaben	77	98–106
3.3.1	Entgegenstehen öffentlicher Belange	77	99
3.3.2	Die gesicherte ausreichende Erschließung ..	78	100–105
3.3.3	Rückbau- und Entsigelungsverpflichtung ..	81	106
3.4	Sonstige Vorhaben.	82	107–109
3.4.1	Zulässigkeit sonstiger Vorhaben	82	108–109
3.4.1.1	Beeinträchtigung öffentlicher Belange	82	108
3.4.1.2	Die gesicherte Erschließung	83	109
3.5	Die öffentlichen Belange	84	110–150
3.5.1	Der Begriff „öffentliche Belange“	84	110–111
3.5.2	Beispiele öffentlicher Belange	86	112–150
3.5.2.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes ..	86	112–118
3.5.2.2	Ziele der Raumordnung	92	119–122
3.5.2.3	Darstellungen eines Landschaftsplanes oder sonstigen Planes	95	123

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
3.5.2.4	Schädliche Umwelteinwirkungen	96 124–126
3.5.2.5	Unwirtschaftliche Aufwendungen	98 127–128
3.5.2.6	Naturschutz/Verunstaltung des Landschaftsbildes	99 129 –139
3.5.2.7	Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur/Gefährdung der Wasserwirtschaft . .	105 140 –141
3.5.2.8	Die Splittersiedlung	105 142 –145
3.5.2.9	Störung der Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen.	109 145 a
3.5.2.10	Andere öffentliche Belange	109 146 –150
3.6	Begünstige Vorhaben	111 151 –179
3.6.1	Die Nutzungsänderung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude	112 153 –160
3.6.2	Die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle	116 161 –165
3.6.3	Die alsbaldige Errichtung eines durch außergewöhnliche Ereignisse zerstörten Gebäudes	119 166 –170
3.6.4	Die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden	121 171 –172
3.6.5	Die Erweiterung eines Wohngebäudes.	122 173 –175
3.6.6	Die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes . . .	123 176 –179
3.7	Die Außenbereichssatzung	126 180 –189
3.7.1	Allgemeine Voraussetzungen	126 181
3.7.2	Spezielle Anforderungen	127 182 –184
3.7.3	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit	128 185
3.7.4	Rechtswirkungen.	128 186 –188
3.7.5	Das Aufstellungsverfahren.	130 189
4.	Bestandsschutz im Außenbereich	131 190 –192
5.	Der Nachbarschutz im Außenbereich.	133 193 –194
6.	Das Zulassungsverfahren für Vorhaben im Außenbereich.	135 195 –203
7.	Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft/UVP-Pflicht	141 204 –212

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Anlagen	
Anlage 1 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsbereiche (Gebietskategorien).....	150
Anlage 2 Der Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil).....	151
Anlage 3 Innenbereichssatzungen (nach § 34 Abs. 4 BauGB)	152
Anlage 4 Aufstellungsverfahren für Innen- und Außenbereichssatzungen ...	153
Anlage 5 Veränderungen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsbereiche	154
Anlage 6 Prüfablauf.....	155
Anlage 7 Rechtliche Sicherung durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§ 65 der Brandenburgischen Bauordnung)	156
Literaturverzeichnis.....	159
Stichwortverzeichnis	161